

民事再生手続による担保権、特約等の変更(二)

吉 岡 伸 一

三 土地付き戸建て分譲を主たる事業とする再生債務者所有の販売用土地について、再生手続の担保権消滅許可制度における要件を満たすとした裁判例

1. 事案の概要

(1) Xは、平成六年に設立され、次第に事業を拡大し、主に東京都、神奈川県及び埼玉県内において、戸建分譲、マンション分譲及び不動産賃貸等の事業を展開してきたが、平成一九年に始まる金融市場の混乱の影響を受けて業況が芳しくなくなり、平成二〇年三月ころからは資金繰りにも窮するようになって、同年八月二六日、東京地方裁判所に対し、民事再生手続開始の申立てを行い、同年九月四日、民事再生手続開始決定がされて、民事再生手続の途上にある。

(2) Xの中核事業である戸建分譲事業は、Xが、用地の仕入れから企画、設計、施工までをXで行い、金融機関からの借入金によって用地を取得した上で、一用地につき三〜四棟程度の住宅建物を建築し、土地付き戸建として販売するというものである。

(3) 戸建分譲においては、一用地が三〜四程度に分筆されて各区分に建物が建設され、各区分毎に順次顧客に売却

されることになるのが通常である。そうしたことから、上記の融資が行われる際、金融機関とXとの間では、いずれかの区画が売れたときには、Xは、売却された区画毎にその販売代金のうち土地相当分を当該用地に係る融資全額の一部として返済し、金融機関は、これをもってその区画の抵当権の抹消登記を行うこととする旨合意されており、各区画毎の返済額については、土地面積按分、販売価格按分等の方法により融資の時点で具体的に申し合わせられていた。

(4) 民事再生手続開始決定後の平成二〇年九月八日、Xは、金融機関に対する説明会を開催し、金融機関の有する別除権の取扱いについて次のとおり提案を行った。すなわち、戸建分譲の用地取得に融資を受けた事案については、計画の進行段階に応じて区分し、上記開始決定までに建物が完成している案件については、金融機関への返済は、土地の鑑定評価額から売却諸費用等の土地相当分を控除した価額の八五％相当額とするという提案であった。

(5) これに対して、各金融機関の対応は、この提案に同意するもの、提案には同意しないが個別の案件については応諾するもの、全く応諾しないものと区々であった。その中であって、Yは、従来の取扱いと同様に各区画の買い手が付いたつど返済を受けて抵当権の抹消登記を行うこと、不動産市況の状況によつては客観的な土地価額の限度の返済で抵当権の抹消登記を行うことには同意できるが、上記提案で、原則的な場合についていえば土地鑑定評価額の一五％の減額となる点は、その分はいわば相手方の事業継続のために資金協力するものであることから、これには同意できないと考え、上記提案に沿った個別案件にも全く応諾しないとの立場を取った。

(6) その後、XとYとの間では、本件個別案件の解決のために協議が行われることもないまま、Xは、同年一月二七日、東京地方裁判所に対して、担保権消滅許可の申立てを行った。

2. 第一審決定の概要

第一審決定（東京地決平成二〇年二月一〇日金融・商事判例一三二三号二三頁）は、本件土地はXの事業の継続に欠くことができないものであると認められるとして、理由を示さないまま結論部分のみを述べ、これを認容した。そこで、Yがこれを不服として即時抗告した。

3. 控訴審決定の概要

控訴審決定（東京高決平成二一年七月七日判例時報二〇五四号三頁、判例タイムズ一三〇八号八九頁、金融法務事情一八八九号四四頁、金融・商事判例一三二三号一六頁）も、Xの申立てに理由がないとして、次のように述べて本抗告を棄却した。

すなわち、「民事再生法一四八条に定める担保権消滅許可の制度は、民事再生手続においては会社更生手続と異なり担保権者に別除権が与えられるものの、「当該財産が再生債務者の事業の継続に欠くことができないもの」であることを要件（以下、「事業継続不可欠性要件」という。）に、再生債務者等は、裁判所の許可を得て、目的物の価額に相当する金銭を納付して担保権を消滅させることができる」とし、これによって、担保権者の利益と事業再生の目的及び一般債権者の利益との調整を図ることとしたものである。このように事業継続不可欠性要件が求められるのは、担保権者は、民事再生手続において、本来別除権者として自由に権利行使ができるところ、これを制約することは、再生債務者が事業再生を図るという民事再生手続の目的を達成するのに必要不可欠な範囲に限定されることが相当であるとされたことによるものと解される。したがって、そのような趣旨で、事業継続不可欠要件（著者注…「事業継続不可欠性要件」）を充たす財産とは、担保権が実行されて当該財産を活用できない状態になったときには再生債務者の事業の継続が不可能となるような代替性のない財産であることが必要である。

そのような事業継続不可欠要件（著者注：「事業継続不可欠要件」）を充たす財産として想定されるのは、再生債務者が製造業者であってその工場の土地・建物に担保権が設定されている場合や、再生債務者が小売業者であって店舗の土地・建物に担保権が設定されている場合がその典型例であるが、これらの土地・建物は、事業のために継続して使用することが必要なものであり、いずれも担保権が実行されて当該財産を活用できない状態になったときには、再生債務者の事業の継続が不可能になる代替性のない財産である。

ところで、本件土地は販売用財産であって、上記の典型例のように継続して使用する財産ではないところ、こうした財産にあっても、事業継続不可欠要件を充たすといえるかが問題となる。この場合、再生債務者の事業の形態には様々なものがあるから、その事業の仕組みに即して当該財産が事業継続不可欠要件を充たすものか検討することが必要となる。そして、本件においては、Xの事業は戸建住宅の分譲であるところ、事業の仕組みとして上記で述べたとおり一連の事務の流れが構成されており、その中で分譲すべき戸建住宅の敷地に担保権を設定し消滅させることが織りこまれているのであって、担保権者もこれを了解しているのである。このような場合、敷地に設定された担保権の消滅なくしては戸建住宅を通常の不動産市場で売却して利益を得るという事業の仕組みそのものが機能しなくなり、結局、事業そのものが継続できなくなる蓋然性が高いと考えられる。そうすると、Xの戸建分譲事業にとっては、その敷地部分に相当する土地は、その担保権が実行されてこれを活用できない状態になったときにはその事業の継続が不可能になる代替性のないものといえることができるから、本件土地は販売用財産であるけれども、本件担保権を消滅させるための事業継続不可欠要件（著者注：「事業継続不可欠要件」）は充たしているというべきである。すなわち、本件土地は、Xのような事業の仕組みをとっている再生債務者の事業の継続との関係で代替性がないとみられるから、事業継続不可欠要件を充足していると解されるのであり、このように解することは、民事再生手続の中で担保権消滅許可の制度が設けられている制度趣旨にかなうものといえることができる。」

4. 参考判例（名古屋高決平成一六年八月一〇日）

ところで、本判決に先行して、民事再生手続における担保権消滅請求制度を本来の使われ方でない使われ方をしたものである、それを見てみることにしたい。

(1) 事案の概要

① X社は、平成一四年一二月二七日、U銀行から会社分割をするため、U分割準備株式会社として設立され、平成一五年三月二四日、会社分割されて、現商号に変更され、翌二五日にその旨の登記を了した会社である。

Y社は、定款上は、都市再開発、観光開発その他土地開発に関する企画並びに建築・土木業務、宅地の造成分譲、建物建築請負業、不動産の売買、賃貸及び仲介等を目的とし、同年五月当時は、主な事業として、事業用建物の賃貸及び駐車場の運営並びに開発分譲用地の販売を行っていた会社である。

② Yは、平成一五年五月二九日、名古屋地方裁判所（以下、「裁判所」という。）に対して再生手続開始を申し立て、翌三〇日、弁済禁止等の保全処分決定がなされるとともに民事再生監督委員としてK弁護士（以下、「監督委員」という。）が選任され、同年六月一三日、再生手続開始決定（以下、「本件開始決定」という。）がなされた。その後、同年一二月二三日、再生計画認可決定がなされ、同決定は、平成一六年一月三〇日、確定した。

③ Yは、本件開始決定から現在まで、本件不動産を所有しており、同不動産には、本件担保権が設定されている。

④ 本件不動産の時価は、平成一六年二月二〇日現在、八九七〇万円である。

⑤ Yは、N銀行及びXに対し、本件不動産の任意売却及び別除権の受戻しを提案し、N銀行の同意は得たものの、Xに対しては一〇〇万円を支払う代わりに担保権の抹消を依頼して交渉を重ねてきたが、Xからは、六年目まで別除権を行使しない代わりに年間五〇〇万円の支払と、六年目以降に六億五〇〇〇万円の半額の分割払いを要求され、Yは、結局、その同意が得られなかったため、本件担保権消滅許可申請をした。

⑥ 原審（名古屋地決平成一六年五月二五日）は、本件不動産は、Yの事業の継続に欠くことのできないものであるとして、上記申請を認容したため、Xがこれを不服として即時抗告した（なお、N銀行は即時抗告していない）。

(2) 控訴審決定の概要

控訴審である名古屋高決平成一六年八月一日（判例時報一八八四号四九頁）は、次のように述べて、本件控訴を棄却した（これにより確定した）。

すなわち、「Yは、Xが、丙川ビルに対し別除権を行使した場合には、上記再生計画の実現が不可能となるため、Xとの別除権協定を締結すべく交渉を継続し、別除権を行使しても、X自体は本件不動産から配当を受けられる立場にないことなどから、Xに対し、いわゆる「判子代」として一〇〇万円の支払を提案したが、Xの要求が高額であり、交渉は決裂した。

本件不動産については、平成一六年一月一六日、既に株式会社丁原から八五〇〇万円で買受けの申込みがなされており、売却可能な状態にある。そして、YとN銀行との間の本件別除権協定によれば、Yは、N銀行に対し、再生計画認可決定後、同決定の確定した日の属する月の末日に六一七三万一〇〇〇円、三ヵ月後に一億三〇三七万八〇〇〇円、半年後に二三八五万一〇〇〇円を支払うことになっているところ、本件不動産の売却代金は、上記の二回目の支払分である一億三〇三七万八〇〇〇円に充てられることになっており、この売却代金なしでは、本件別除権協定に従った弁済は不可能な状態にある。

ところで、民事再生法は、根抵当権者等の担保権者に別除権を認め（同法五三条一項）、担保権者は再生手続によらないで担保権の行使を可能としている（同条二項）ことから、再生債務者の事業の継続に不可欠な財産について担保権が実行されると、事業の継続が不可能となるところ、担保権不可分の原則や順位昇進の原則から、担保不動

産の価値が下落していても、被担保債権総額の弁済をしないと担保権の実行を防ぐことができず、結果として事業の継続が不可能となることあり得る。そこで、同項は、このような事態を回避するため、「当該財産が再生債務者の事業の継続に欠くことができないものであるとき」は、裁判所に対し、当該財産の価額に相当する金銭を裁判所に納付して当該財産上に存在するすべての担保権を消滅させることについての許可の申立てをすることができると規定して、一担保権者の意思のみによって、再生に適し、また、これが可能な事業の継続が事実上断たれる事態を避ける制度を設けている。そして、この制度は、上記したとおり、民事再生手続において、担保権者には別除権を認め、再生手続によらないでそれを行わせることを制限するものであり、その例外をなすものである。同法一四八条一項は「当該財産」が「再生債務者の事業の継続に欠くことができないものであるとき」と定めており、文理上は、当該財産そのものが、今後、再生債務者が事業を継続していく上において使用する必要があるなど欠くことができないときと解されないではないが、上記のとおり、本条が、例外的とはいえ別除権行使の自由を制限してまで企業の再生を優先させる制度を設けている趣旨及び目的にかんがみると、そのように限定するものと解するのは相当でなく、当該財産を売却するなどの処分をすることが、事業の継続のため必要不可欠であり、かつ、その再生のため最も有効な最後の手段であると考えられるようなときは、処分される当該財産も再生債務者の事業の継続に欠くことができないものであるときに該当するものと解すべきである。

そこで、本件についてこれを見ると、上記のとおり、本件不動産は、本件再生手続の再生計画において処分の対象とされているように、それ自体はYの今後の事業の継続に必要不可欠な財産とはいえないものであることが明らかである。しかし、同再生計画においては、丙川ビルのうち、区分所有とされた駐車場部分の賃貸事業のみの管理業務を残して事業を継続し、再生を図っていくものとされており、上記駐車場部分は、まさに、事業の継続に欠くことができない唯一の財産である。そして、同再生計画では、本件不動産の売却代金は、丙川ビル全体（本件不動

産と駐車場部分を合わせたもの)につき、第一及び第二順位の根抵当権を有するN銀行との間で相手方が締結した本件別除権協定に基づく弁済資金に充てることを予定しているものであり、本件不動産の売却ができない場合には、当然のこととして、同協定に従った弁済は不可能であり、履行遅滞等により、同協定は白紙撤回され、N銀行による担保権の実行がなされる可能性が生じるものといえる。そうすると、上記のとおり、事業の継続に欠くことができない唯一の財産である駐車場部分も併せて当然に担保権の実行の対象となり、再生計画に従った事業の継続は完全に不可能な状態となるといべきである。これは、既に再生計画が認可されて確定し、第一及び第二順位の根抵当権を有する名古屋銀行がこれに同意していることなども考慮すると、まさに、一担保権者の意思のみによって、事業の継続が事実上断たれる結果となることにほかならない。したがって、本件不動産を売却することは、相手方の事業の継続にとって必要不可欠であり、かつ、相手方の事業の再生のため最も有効な最後の手段であると認められ、本件不動産は、民事再生法・四八条一項の「当該財産が再生債務者の事業の継続に欠くことができないものであるとき」に該当するといふべきである。」

(3) 名古屋高決に対する判例批評

本件名古屋高決についての判例批評は、いずれも手厳しいものである。

(ア) まず、井上一成判事は次のように述べられている。「本決定は、一担保権者の意思のみによって事業継続が事実上断たれる結果となることも重視しているが、再生手続では、担保権を別除権としている以上、一担保権者の反対によって企業再建が頓挫することは制度的に不可避であり、その点で、担保権も拘束可能な会社更生手続とは決定的に異なるのである。このようにみれば、担保権消滅制度の対象として売却用担保不動産も含むとする見解には魅力を感じるが、別除権を軽視し、企業再建に傾きすぎる嫌いがあり、現行の担保権消滅制度の解釈としては無理が

あると言わざるを得ない。その意味で、本決定は救済事例と位置づけるべきであり、その判断を一般化することには問題がある^①」。

後述するように、本件事案は担保権消滅請求制度ができた当初に考えていたパターンとは異なるパターンであるため、かなりの拒否反応を示されているが、他方で「売却用担保不動産も含むとする見解には魅力を感じる」とも述べられており、事案に対する判決の結論には反対されていないものと思料される。

(イ) また、印藤弘二弁護士は、「民事再生手続における担保権消滅請求に関しては、債務者側、担保権者側それぞれが、その許可要件が相応に限定的なものであることを念頭に置いて、慎重な対応をすることが必要である。……本決定の事業を例にとれば、本件不動産の第一順位担保権者Zとは合理的な交渉が可能であったように思われる。再生債務者Xにおいて本件不動産の後順位担保権者Yの要求が不当と考えるならば、Zの理解を取り付けた上で民法上の抵当権消滅請求を利用する、あるいはZに担保権実行を要請するなどの方策を採ることで、その目的を達することが可能だったのではなかろうか。」と述べられている^②。同弁護士も結論自体に反対するというよりも理由付けの点において、担保権消滅請求制度を本来のパターンと異なるパターンで使うよりも、本件事案については、他の方法で解決できたのではないかとの趣旨であるように思える。したがって、いずれの批評も担保権消滅請求制度が、本来使われるべきパターンを拡張して他のパターンにまで使われることを懸念しており、拡張することにつき非常に慎重な態度であるといえよう。

(4) 小括

本件名古屋高決は、担保目的物が時価相当額で売却されようとしているところ、先順位担保権者との間では任意売却することに同意ができていたものの、時価相当額では競売されても配当にあずかることができないと予想され

る後順位担保権者が判子代以上の高額の和解条件を提示したため、担保権消滅許可申請がなされたものである。本件では、駐車場部分のみが事業継続され、その他の部分は売却されるという特殊事情があるが、同様の事態に関しては、破産法一八六条に規定されている担保権消滅許可制度があり（後掲）、本件は、民事再生手続においても同法の制度を応用したものとも考えられないわけではない。

本件事案では、Yが別除権を行使して競売申立てをしたとしても、配当を受けられないケースであると考えられることから、本件決定は理由付けの点には修正すべきところがあるものの、結論としては妥当であると思料される。

5. 検討

(1) 民事再生法による担保権消滅許可制度

再生法では、再生手続開始時に再生債務者の財産に存する担保権を別除権として扱い、再生手続によらないで行使することができることを認めている（再生法五三条）。

他方、再生法一四八条は、「再生手続開始の時に再生債務者の財産につき第五三条第一項に規定する担保権（以下この条、次条及び第一五二条において「担保権」という。）が存する場合において、当該財産が再生債務者の事業の継続に欠くことのできないものであるときは、再生債務者等は、裁判所に対し、当該財産の価額に相当する金銭を裁判所に納付して当該財産につき存するすべての担保権を消滅させることについての許可の申立てをすることができる。」と規定されている。

この制度は、再生手続に当たり、再生債務者の財産のうち、事業の継続に不可欠なものに担保権が付いていれば、別除権として実行されてしまう可能性が高く、もしそうなれば、事業再建は頓挫してしまうことが明らかであるため、（担保されている債権額全額ではなく）担保設定された財産相当額を提供すれば、担保権全部を消滅させてやる

うという制度である。しかし、この担保権消滅許可がなされるためには、「当該財産が再生債務者の事業の継続に欠くことができないもの」という要件が必要であることも明示されている。

この制度の適用対象として、立法担当者が考えていたと思われるのは、本社ビルや主要工場、主要店舗等であったことは間違いないが、それ以外の物を含むかどうか、含むとすればどのような範囲においてまでかという問題がある。本発表では、この事業継続不可欠性についての解釈が主な問題となる。

(2) 類似名称の制度

ところで、再生法の担保権消滅許可制度と類似の制度のあるので、それらを概観する。

(a) 抵当権消滅請求（旧「滌除」）

この制度は、抵当不動産の第三取得者が、対価を支払うことにより、負担している抵当権につき、その対価の見返りとして抵当権を消滅させようとするものである。

民法三七九条 抵当不動産の第三取得者は、第三八三条の定めるところにより、抵当権消滅請求をすることができる。

民法三八三条 抵当不動産の第三取得者は、抵当権消滅請求をするときは、登記をした各債権者に対し、次に掲げる書面を送付しなければならない。

一 取得の原因及び年月日、譲渡人及び取得者の氏名及び住所並びに抵当不動産の性質、所在及び代価その他取得者の負担を記載した書面

二 抵当不動産に関する登記事項証明書（現に効力を有する登記事項のすべてを証明したものに限る。）

三 債権者が二箇月以内に抵当権を実行して競売の申立てをしないときは、抵当不動産の第三取得者が第一号に規定する代価又は特に指定した金額を債権の順位に従って弁済し又は供託すべき旨を記載した書面

(b) 根抵当権の消滅請求

この制度は、元本の確定した根抵当権につき、現に存する債務の額が極度額を超過している場合、物上保証人又は第三取得者等が、極度額相当額を支払うことにより、根抵当権を消滅させることができるというものである。

民法三九八条の二 元本の確定後において現に存する債務の額が根抵当権の極度額を超えるときは、他人の債務を担保するためその根抵当権を設定した者又は抵当不動産について所有権、地上権、永小作権若しくは第三者に対抗することができる賃借権を取得した第三者は、その極度額に相当する金額を払い渡し又は供託して、その根抵当権の消滅請求をすることができる。この場合において、その払渡し又は供託は、弁済の効力を有する。

(以下省略)

(c) 破産法に基づく担保権消滅の許可の申立て

この制度は、担保権が設定されている破産者が所有する財産につき、任意売却をしやすくするために、破産債権者の一般の利益に適合するときには、対価の支払いの見返りに、担保権の消滅を認めようとするものである。つまり、任意売却をする場合には、担保権者や仮差押権者等当該不動産に権利を持つ者全員の了解がなければできないが、破産債権者の一般の利益に適合するときには、破産管財人が裁判所に申し立てれば、(一部の者が賛成せず)全員の了解がないときにも、任意売却ができるとしたものである。

破産法一八六条 破産手続開始の時ににおいて破産財団に属する財産につき担保権(特別の先取特権、質権、抵当権又は商法若しくは会社法の規定による留置権をいう。以下この節において同じ。)が存する場合において、当該財産を任意に売却して当該担保権を消滅させることが破産債権者の一般の利益に適合するときは、破産管財人は、裁判所に対し、当該財産を任意に売却し、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める額に相当する金銭が裁判所に納付されることにより当該財産につき存するすべての担保権を消滅させることについての許可の申立てをすることができる。ただし、当該担保権を

有する者の利益を不当に害することとなると認められるときは、この限りでない。

(以下省略)

(d) 会社更生法に基づく担保権消滅許可の決定

この制度は、会社更生手続が開始した時点で担保権が設定されていた場合に、更生会社の事業の更生のために必要であると認めるときは、管財人の申立てにより、対価の支払いの見返りに、担保権の消滅を認めようとするものである。再生法の同制度との違いは、再生法が「当該財産が」の文言があるのに対して、更生法には同文言がなく単に「更生会社の事業の更生のために必要であると認めるとき」と規定されている点である。

会社更生法第一〇四条 裁判所は、更生手続開始当時更生会社の財産につき特別の先取特権、質権、抵当権又は商法若しくは会社法の規定による留置権（以下この款において「担保権」という。）がある場合において、更生会社の事業の更生のために必要であると認めるときは、管財人の申立てにより、当該財産の価額に相当する金銭を裁判所に納付して当該財産を目的とするすべての担保権を消滅させることを許可する旨の決定をすることができる。

(以下省略)

(3) 遊休資産への適用の可否について

(a) 遊休資産不適用説

再生法一四八条一項の規定は、「当該財産」が「事業の継続」に不可欠であることを要し、処分対象が遊休資産であるときには適用されないというのが一般的な解釈であると思われる（以下、「遊休資産不適用説」³⁾という）。

これにつき、担保権消滅制度は、担保権を別除権として自由に行使できるとした建前を覆していることから推して、条文の文言も勘案すると、事業資金捻出のため遊休不動産を売却する目的で担保権消滅制度を使うことは、民

事再生法の解釈としては無理があり、また、条文中、事業の継続とだけあって経済生活の再生が抜け、自然人を排除していることのバランスからも事業資金捻出のためというのは解釈論としては苦しいとされる見解がある。⁽⁴⁾

さらに、担保権消滅制度は、非常に強力な効果を持つ制度であるから、対象財産を不可欠財産性という要件で絞るといふ趣旨からすると、条文の文言は比較的限定的に読むべきであり、個人再生手続において住宅ローンにつき担保権消滅制度を導入せず、適用対象を住宅には拡大しなかったという立法的な決断と、遊休不動産の売却による事業資金の捻出のための担保権消滅は整合するののかという観点からも疑問を呈される見解がある。⁽⁵⁾

担保権消滅許可制度の遊休資産売却への利用可能性は、再生法の立法過程においても議論されたようであり、その上で、同制度が別除権として手続外での行使を原則として保証された担保権を制約する強力な効果を有するものであることから、その対象を事業の継続に不可欠な財産に限定したという説明がなされていた。⁽⁶⁾ その意味では、不適用説のほうに分がある。

(b) 遊休資産適用説

しかし、他方、事業継続に不可欠な財産であるか否かは事業計画によって変わるものであり広く解する必要があることなどを理由に、不要資産として売却する場合においても、売却代金が債務者の事業継続に必要な不可欠であれば要件を満たすと主張する説もある（以下、「遊休資産適用説」という）。

同様に、営業用担保不動産の継続利用のみならず、売却用担保不動産の円滑な売却をも含むものと解することが可能ではないかとする見解もある。⁽⁸⁾ また、売却用財産については、その確保が事業の継続にとって真に必要な不可欠かを慎重に判断しなければならないが、運転資金が確保できないために事業を継続することができないということもしくはばみられるところであるから、この種の財産を当然に排除すべきではないとする見解もある。⁽⁹⁾ さらに、担保の「目的物と再生債務者の事業との密接な関連性」の観点から、販売目的財産についても、事業継続不可欠性要

件を満たす可能性を認める見解もある。⁽¹⁰⁾

ただ、遊休資産不適用説の立場であっても、次のようなケースでは適用を認めるようである。⁽¹¹⁾

(i) 対象財産自体が事業継続に不可欠であれば、営業譲渡等により第三者によって当該事業が継続されるために不可欠な場合⁽¹²⁾

(ii) 債務者が事業を継続するために不可欠な財産に対し、担保が実行される危険を払拭し、これを確保するため、スポンサー等に当該財産を売却の上リースバックを受ける場合

(iii) 工場財団抵当等に対して担保権消滅許可が適用される場合、複数の工場が一つの財団を構成し、その一部に事業継続に不可欠な工場があり、他の工場は処分が相当というケースが生じ得る。この場合、不可欠財産たる工場とそうでない工場が混在することになるが、工場財団は一個の不動産とみなされ(工場抵当法一四条一項)、財団の分割には抵当権者の同意が必要であることから(同法四二条の二第三項)、この同意が得られない場合に不可欠財産たる工場を確保するためには、財団全体につき担保権消滅請求を行う場合

(4) 本判決へのコメント

本判決は、事業継続不可欠性要件を充たす財産とは、担保権が実行されて当該財産を活用できない状態になったときには再生債務者の事業の継続が不可能となるような代替性のない財産であることが原則であると説明しながら、事業形態によつては例外も認められるとして、戸建分譲業者においては販売用土地が担保権消滅許可制度の対象になると判断した。先例としては、前掲・名古屋高判平成一六年八月一〇日のような特別な例があるものの、民事再生手続が創設された当初には想定していなかったケースであり、どこまで担保権消滅許可制度の対象を広げる

のであろうか。回収・倒産実務に与える影響には大きいものがある⁽¹³⁾とする意見に同感である。担保権者からは不安や疑問が出てくるのは当然であろう。

なお、本事件では、再生債務者から、担保権者に対しては、「土地の鑑定評価額から売却諸費用等の土地相当分を控除した価額の八五%相当額」という額での提案であったところ、Yは、主に「土地鑑定評価額の一五%の減額となる点」を理由に、上記提案を拒否している。八五%で受けられないとしたYの言い分を検討するには、再生債務者の提示した価格の妥当性が大きな問題になると思われるが、裁判所の判旨の中には具体的に触れたものがないので、Yの言い分が正しいのかどうか分からない。ただ、上記の土地鑑定評価額が争いのないことを前提にすると、Yが担保権で確保しているはずの価額がなぜ一五%減額されなければならないかの説明がつかないのではないかとと思われる。

(5) 最後に

再生法が再生債務者を再建させるのが大きな目的であるという前提に立てば、販売用不動産であっても担保権消滅許可制度の対象にしてもよいと思うし、そのためには一般債権者や担保権利者は大幅な譲歩をすべきなのかもしれない。本件を含めた裁判例を見ると再生手続を優先させる方向が色濃く窺われるが、担保権利者が確保しているはずである範囲を減らしてまで協力しなければならないのかは疑問である。

また、田頭章一教授が本決定の判例批評の中で、本決定が①本件土地が「代替性のない」ことを必要としている点、および②担保権者が「事業の仕組み」を承知していたことを事業継続不可欠性肯定の要件としている点は、なお議論の余地があるとされており⁽¹⁴⁾、今後の検討課題としたい。

- (1) 井上一成「不動産を処分することが、事業継続のため必要不可欠で、再生のため最も有効な手段であると考えられるときは、処分される当該財産も再生債務者の事業の継続に欠くことができないものであるときに該当するとされた事例」判例タイムズ一二一五号二五頁。
- (2) 伊藤弘二「民事再生法における担保権消滅許可の要件」金融法務事情一七四五号五頁。
- (3) 伊藤眞編集代表『民事再生法逐条研究 解釈と運用』一四二頁、伊藤眞『破産法・民事再生法〔第二版〕』七六六頁、伊藤眞・田原睦夫監修『新注釈民事再生法(上)』七二八頁「木内道祥」など。
- (4) 伊藤編集代表・前掲一四三頁「高橋宏志発言」。
- (5) 伊藤編集代表・前掲一四三頁「松下淳一発言」。
- (6) 伊藤編集代表・前掲一四三頁「深山卓也発言」参照。同旨・深山卓也ほか「二問」答民事再生法一九一頁。前掲名古屋高裁の判例批評で同旨・井上・前掲二五一頁。
- (7) 園尾隆司・小林秀之編『条解民事再生法』五八八頁「小林秀之」、小林秀之「担保権消滅請求制度の評価と問題点」銀行法務二一第五六三号一四頁。
- (8) 四宮章夫『新再建型手続と担保権の取扱い』銀行法務二一第五六三号八頁。
- (9) 福永有利『担保権消滅請求制度』金融・商事判例一〇八六号六一頁。
- (10) 山本和彦ほか編『Q & A 民事再生法〔第二版〕』二六七頁「田頭章一」。
- (11) 印藤・前掲五頁。
- (12) 同旨・伊藤編集代表・前掲一四二頁「田原睦夫発言」。
- (13) 谷本誠司「本件判例批評」銀行法務二一七四号七〇頁。
- (14) 田頭章一「本件判例批評」判例セレクト二〇〇九(民事訴訟法九事件)三六頁。